

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CHINA MANDARIN HOLDINGS LIMITED

### 中國東方實業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

### 截至2011年12月31日止年度 全年業績

中國東方實業集團有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2011年12月31日止年度之綜合業績連同比較數字如下：

#### 綜合收入報表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
收益	4	54,510	126,566
銷售成本	6	(27,577)	(89,218)
<b>毛利</b>		<b>26,933</b>	37,348
其他收入	4	4,672	1,310
出售附屬公司之收益		—	30,262
投資物業之公平值收益		26,532	16,451
出售物業、廠房及設備之虧損		—	(2)
出售持作出售物業之收益		41,328	—
行政支出	6	(30,406)	(22,220)
<b>經營溢利</b>		<b>69,059</b>	63,149
融資成本	5	(1,533)	(89)
融資收入	5	802	354
應佔下列者業績：			
聯營公司		(57)	(85)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>68,271</b>	63,329
所得稅支出	7	(10,507)	(6,527)
<b>年度溢利</b>		<b>57,764</b>	56,802

	附註	2011年 <i>HK\$'000</i>	2010年 <i>HK\$'000</i> (重列)
由下列應佔：			
本公司股權持有人	9	<b>54,798</b>	55,171
非控股權益		<b>2,966</b>	1,631
		<u><b>57,764</b></u>	<u>56,802</u>
本公司股權持有人應佔每股盈利	9		
基本			
— 就年度溢利		<u><b>1.86港仙</b></u>	<u>3.32港仙</u>
攤薄			
— 就年度溢利		<u><b>1.62港仙</b></u>	<u>不適用</u>

股息詳情於業績公佈附註8披露。

## 綜合全面收入報表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 <i>HK\$'000</i>	2010年 <i>HK\$'000</i> (重列)
年度溢利	57,764	56,802
其他全面收入：		
海外業務換算產生之匯兌差額	<u>41,810</u>	<u>7,762</u>
年度全面收入總額	<u><u>99,574</u></u>	<u><u>64,564</u></u>
由下列應佔：		
本公司股權持有人	95,183	62,086
非控股權益	<u>4,391</u>	<u>2,478</u>
	<u><u>99,574</u></u>	<u><u>64,564</u></u>

# 綜合財務狀況表

2011年12月31日

	附註	2011年 12月31日 HK\$'000	2010年 12月31日 HK\$'000 (重列)	2010年 1月1日 HK\$'000 (重列)
<b>非流動資產</b>				
商譽		194,285	–	–
物業、廠房及設備		41,444	6,147	5,354
土地使用權		326,055	–	–
投資物業		351,827	310,223	283,801
於聯營公司之投資		66,038	47,095	–
已付按金	11	1,786	161,666	1,666
電影版權		101	101	–
<b>非流動資產總值</b>		<b>981,536</b>	<b>525,232</b>	<b>290,821</b>
<b>流動資產</b>				
電影版權		–	–	1
製作中電影		18,957	5,339	55,767
發展中物業		428,867	–	–
持作出售物業		–	2,500	–
存貨		1,243	2,005	2,237
貿易應收款項	10	7,043	7,644	7,320
其他應收款項、 預付款項及已付按金	11	81,212	495	1,786
現金及現金等值項目		48,133	64,764	32,892
		<b>585,455</b>	<b>82,747</b>	<b>100,003</b>
分類為持作出售之出售組合資產		–	–	686
<b>流動資產總值</b>		<b>585,455</b>	<b>82,747</b>	<b>100,689</b>
<b>流動負債</b>				
貿易應付款項	12	8,618	1,604	1,027
其他應付款項、應計費用及已收按金		24,740	19,256	70,365
計息銀行及其他借貸	13	108,721	1,789	1,958
融資租約承擔	14	1,034	–	92
股東貸款	16	14,640	–	–
應付稅項		3,263	666	1
		<b>161,016</b>	<b>23,315</b>	<b>73,443</b>
直接與分類為持作 出售資產有關之負債		–	–	134
<b>流動負債總額</b>		<b>161,016</b>	<b>23,315</b>	<b>73,577</b>

		2011年 12月31日 <b>HK\$'000</b>	2010年 12月31日 <i>HK\$'000</i> (重列)	2010年 1月1日 <i>HK\$'000</i> (重列)
流動資產淨值		<u>424,439</u>	<u>59,432</u>	<u>27,112</u>
資產總值減流動負債		<u>1,405,975</u>	<u>584,664</u>	<u>317,933</u>
非流動負債				
可換股債券	15	39,304	–	–
已收按金		1,514	1,445	1,078
遞延稅項負債		265,788	73,512	65,474
融資租約承擔	14	<u>4,398</u>	<u>–</u>	<u>8</u>
非流動負債總額		<u>311,004</u>	<u>74,957</u>	<u>66,560</u>
資產淨值		<u><u>1,094,971</u></u>	<u><u>509,707</u></u>	<u><u>251,373</u></u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
已發行股本		343,318	209,078	261,348
儲備		<u>721,226</u>	<u>274,417</u>	<u>(33,709)</u>
		<u>1,064,544</u>	<u>483,495</u>	<u>227,639</u>
非控股權益		<u>30,427</u>	<u>26,212</u>	<u>23,734</u>
權益總額		<u><u>1,094,971</u></u>	<u><u>509,707</u></u>	<u><u>251,373</u></u>

## 財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

### 1. 公司資料

本公司於2001年5月9日在百慕達註冊成立為受豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處位於香港銅鑼灣希慎道33號利園41樓4101室。

本公司乃一家投資控股公司。本集團繼續從事其主要業務，當中包括電影製作及相關業務、電影菲林沖印及物業租務。此外，本集團亦涉足物業發展之業務。

### 2. 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，除投資物業按公平值進行計量外，其餘均乃按照歷史成本常規法編製。除另有說明者外，該等財務報表以港元（「港元」）呈列，所有數值均已湊整至最接近千位。

遵照香港財務報告準則編製財務報表，需要作出若干重要之會計估計，亦需要管理層在應用本集團之會計政策過程中行使判斷。

於2011年12月31日，本集團擁有來自銀行及其他機構之尚未償還借款達約124,000,000港元（將於未來十二個月到期償還），以及現金及現金等值項目約48,000,000港元。本集團於截至2011年12月31日止年度錄得除稅前溢利68,000,000港元。

本集團透過來自經營業務之現金流入及自銀行及其他機構取得信貸之方式，滿足其日常營運資金需求、資本開支及財務負債。董事密切監測本集團之流動資金狀況及財務表現，並已採取措施改進本集團之現金流量。該等措施包括籌集額外資金、延長現有貸款期限、自銀行及其他機構取得額外融資及透過出售變現本集團持有之若干資產（倘認為必要）。

根據董事對本集團現金流量預測之檢討（計及經營表現之合理可能變動及取得額外資金之措施），預計於自該等財務報表之日起未來十二個月，本集團將能產生足夠現金流量以彌補其經營成本並償還其到期之財務負債。因此，董事認為按持續經營實體之基準編製綜合財務報表乃恰當之舉。

- (a) 本集團須於2011年1月1日開始之財政年度首次強制採納但目前與本集團無關(雖然其可能影響未來交易及事件之入賬方式)之新訂及經修訂準則及詮釋
- 香港會計準則第24號(經修訂),「有關連人士之披露」,自2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港會計準則第32號之修訂,「供股之分類」,自2010年2月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第1號之修訂,「首次採納者無須就香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免」,自2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號之修訂,「最低資金規定之預付款項」,自2011年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號之修訂,「以股本工具抵銷金融負債」,自2010年7月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港會計師公會於2010年5月頒佈香港財務報告準則之第三次改進(2010年)。所有改進於2011年財政年度生效。
- (b) 於2011年1月1日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂準則、修訂及詮釋
- 香港會計準則第1號之修訂,「呈列其他全面收入之項目」,自2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港會計準則第12號修訂本之修訂,「遞延稅項:收回相關資產」,自2012年7月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港會計準則第19號(2011年),「僱員福利」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港會計準則第27號(2011年),「獨立財務報表」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港會計準則第28號(2011年),「於聯營公司及合營企業之投資」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港會計準則第32號之修訂,「抵銷金融資產及金融負債」,自2014年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第1號之修訂,「嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期」,自2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第7號之修訂,「披露－金融資產轉讓」,自2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第7號之修訂,「披露－抵銷金融資產及金融負債」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第9號,「金融工具」,自2015年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第10號,「綜合財務報表」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第11號,「共同安排」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第12號,「其他實體之權益披露」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。
  - 香港財務報告準則第13號,「公平值計量」,自2013年1月1日或其後開始之年度期間生效。

本集團正在評估採納上述於2011年1月1日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且並無提早採納之新訂準則、修訂及詮釋之影響。

(c) 會計政策之變更

本集團將其計量土地及樓宇之會計政策由重估模式變更為成本模式，因此，土地及樓宇現時按成本減累計折舊及減值撥備列賬。董事認為，該會計政策變更符合本集團從事之酒店發展商及管理人之新業務。該會計政策變更已追溯入賬，過往期間之比較數字亦已重列。

綜合收入報表會計政策變動之影響如下：

	<b>2011年</b> <b>HK\$'000</b>	2010年 HK\$'000
出售持作出售物業之收益增加	<b>13,100</b>	–
折舊開支減少	<b>186</b>	375
	<hr/>	<hr/>
年內溢利增加總額	<b>13,286</b>	375
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股基本盈利增加(港仙每股)	<b>0.45</b>	0.02
每股攤薄盈利增加(港仙每股)	<b>0.39</b>	不適用

綜合財務狀況表會計政策變動之影響如下：

	於 <b>2011年</b> <b>12月31日</b> <b>HK\$'000</b>	於2010年 12月31日 HK\$'000	於2010年 1月1日 HK\$'000
物業、廠房及設備減少	<b>6,391</b>	4,663	12,960
持作出售物業減少	–	13,100	–
遞延稅項負債減少	<b>1,125</b>	3,618	2,764
資產重估儲備減少	<b>5,697</b>	14,051	9,727
保留溢利增加	<b>431</b>	94	469

### 3. 經營分部資料

就管理而言，本集團現由四個業務單位－物業租務、電影發行及授權使用、電影菲林沖印以及物業及酒店發展所組成。

管理層獨立監控其經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部績效時乃按可呈報分部溢利(虧損)進行評估，即計量經調整除所得稅前溢利。計量除所得稅前溢利時所採用之方法與計量本集團除所得稅前溢利所採用者一致，惟融資收入、出售附屬公司之收益、出售持作出售物業之收益、出售物業、廠房及設備之收益(虧損)、投資物業之公平值收益、應佔聯營公司業績、融資成本以及總部及公司開支不按此法計量。

分部資產並無包括現金及現金等值項目及其他未分配總部及公司資產，原因為該等資產乃作為整體管理。

分部負債並無包括融資租約承擔及其他未分配總部及公司負債，原因為該等負債乃作為整體管理。

分部間之銷售及轉讓乃參考當時之現行市價對第三方作出銷售之售價進行。

截至2011年12月31日止年度

	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業發展 HK\$'000	撇銷 HK\$'000	總計 HK\$'000
分部收益：						
外部收益	16,529	16,279	21,702	-	-	54,510
分部間收益	-	-	165	-	(165)	-
收益總計	<u>16,529</u>	<u>16,279</u>	<u>21,867</u>	<u>-</u>	<u>(165)</u>	<u>54,510</u>
分部業績	<u>11,721</u>	<u>(3,393)</u>	<u>2,968</u>	<u>(3,801)</u>	<u>-</u>	<u>7,495</u>
其他收入						210
未分配公司支出						(6,563)
融資收入						802
出售持作出售物業之收益						41,328
投資物業之公平值收益						26,532
融資成本						(1,533)
除所得稅前溢利						68,271
所得稅支出						(10,507)
年度溢利						<u>57,764</u>

	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業發展 HK\$'000	未分配 HK\$'000	總計 HK\$'000
資產及負債						
分部資產	354,531	88,570	10,557	1,057,049	56,284	1,566,991
分部負債	90,604	8,037	4,573	298,762	70,044	472,020
其他分部資料：						
資本開支	2,269	7	47	18,453	7,980	28,756
撥回貿易應收款項減值	-	-	(813)	-	-	(813)
已收回定為不可收回之 貿易應收款項	-	-	(78)	-	-	(78)
折舊	<u>154</u>	<u>1,205</u>	<u>448</u>	<u>477</u>	<u>701</u>	<u>2,985</u>

截至2010年12月31日止年度  
(重列)

	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業發展 HK\$'000	撇銷 HK\$'000	總計 HK\$'000
分部收益：						
外部收益	15,193	88,947	22,426	–	–	126,566
分部間收益	–	–	2,695	–	(2,695)	–
收益總計	<u>15,193</u>	<u>88,947</u>	<u>25,121</u>	<u>–</u>	<u>(2,695)</u>	<u>126,566</u>
分部業績	<u>8,397</u>	<u>9,690</u>	<u>5,491</u>	<u>(959)</u>	<u>–</u>	<u>22,619</u>
其他收入						32
未分配公司開支						(6,298)
融資收入						354
出售附屬公司之收益						30,262
出售物業、廠房及 設備之虧損						(2)
投資物業之公平值收益						16,451
融資成本						(89)
除所得稅前溢利						<u>63,329</u>
所得稅支出						(6,527)
年度溢利						<u><u>56,802</u></u>
	物業租務 HK\$'000	電影發行及 授權使用 HK\$'000	電影 菲林沖印 HK\$'000	物業發展 HK\$'000	未分配 HK\$'000	總計 HK\$'000
資產及負債						
分部資產	312,231	57,022	13,272	160,000	65,454	607,979
分部負債	78,210	12,137	4,262	–	3,663	98,272
其他分部資料：						
資本開支	13	2,758	1,651	–	1,380	5,802
撥回貿易應收款項減值	–	–	(1,858)	–	–	(1,858)
已收回定為不可收回之 貿易應收款項	–	–	(1,134)	–	–	(1,134)
折舊	<u>36</u>	<u>1,315</u>	<u>434</u>	<u>–</u>	<u>690</u>	<u>2,475</u>

(a) 地區資料

2011年

	香港 HK\$'000	中華人民 共和國 ([「中國」]) HK\$'000	其他 HK\$'000	總計 HK\$'000
收益	<u>21,771</u>	<u>23,912</u>	<u>8,827</u>	<u>54,510</u>
非流動資產	<u>79,250</u>	<u>902,286</u>	<u>-</u>	<u>981,536</u>
資本開支	<u>8,034</u>	<u>20,722</u>	<u>-</u>	<u>28,756</u>

2010年

	香港 HK\$'000	中國 HK\$'000	其他 HK\$'000	總計 HK\$'000
收益	<u>42,527</u>	<u>52,743</u>	<u>31,296</u>	<u>126,566</u>
非流動資產(重列)	<u>54,762</u>	<u>470,470</u>	<u>-</u>	<u>525,232</u>
資本開支	<u>5,789</u>	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>5,802</u>

(b) 有關主要客戶之資料

收益7,050,000港元(2010年：34,145,000港元)及15,427,000港元(2010年：13,558,000港元)乃來自電影發行及授權使用分部之一位客戶及物業租務之一位承租人。

#### 4. 收益及其他收入

收益(亦即本集團之營業額)乃指年內所售出貨品於扣除退貨撥備及貿易折扣後之發票淨值；所提供服務之價值；及已收及應收自投資物業之租金收入(減營業稅)。

收益及其他收入與收益之分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
收益		
物業租金收入	16,529	15,193
電影發行及授權使用收入	16,279	88,947
電影菲林沖印收入	21,702	22,426
	<u>54,510</u>	<u>126,566</u>
其他收入		
廢料銷售	4,199	882
其他	473	428
	<u>4,672</u>	<u>1,310</u>

#### 5. 融資收入及成本

融資收入及成本之分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
融資成本：		
須於5年內全數償還之銀行及其他借貸利息	626	71
股東貸款之利息	497	—
融資租約之利息	40	18
短期貸款承諾費	370	—
其他借貸利息	7,052	—
可換股債券之利息	10,858	—
	<u>19,443</u>	<u>89</u>
減：合資格資產資本化金額	(17,910)	—
融資成本總額	<u>1,533</u>	<u>89</u>
融資收入：		
短期銀行存款利息收入	(131)	(146)
外匯匯兌差額，淨額	(671)	(208)
融資收入總額	<u>(802)</u>	<u>(354)</u>
融資成本(收入)淨額	<u>731</u>	<u>(265)</u>

## 6. 按性質分類之開支

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
僱員福利支出(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	13,204	11,848
退休福利計劃供款	573	500
	<u>13,777</u>	<u>12,348</u>
核數師酬金	1,680	1,500
折舊	2,985	2,475
確認為開支之存貨成本*	19,450	78,038
撇銷存貨	939	-
出售物業、廠房及設備之虧損	-	2
經營租約下之最低租約付款	5,469	4,308
投資物業之直接經營開支	1,471	4,392
撥回貿易應收款項減值	(813)	(1,858)
已收回定為不可收回之貿易應收款項	(78)	(1,134)
	<u><u>13,777</u></u>	<u><u>12,348</u></u>

\* 年內已確認為開支之存貨成本已計入綜合收入報表之「銷售成本」內。

## 7. 所得稅支出

香港利得稅已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按16.5% (2010年：16.5%)之稅率作出撥備。

根據於2008年1月1日生效之中國企業所得稅法，中國所得稅率對所有企業統一為25%。其他地區應課稅溢利之稅項已按本集團經營所在之司法權區之現行稅率計算。

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
本集團：		
本期－香港		
年內支出	826	232
過往年度超額撥備	(61)	-
本期－中國		
年內支出	2,650	610
過往年度撥備不足	-	129
遞延	7,092	5,556
	<u>7,092</u>	<u>5,556</u>
年內稅項支出總額	<u><u>10,507</u></u>	<u><u>6,527</u></u>

## 8. 股息

於截至2011年及2010年12月31日止年度內，並無派發或擬派發任何股息，且自報告期末以來，亦無建議派發任何股息。

## 9. 本公司擁有人應佔之每股盈利

### (a) 基本

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
本公司股權持有人應佔溢利	54,798	55,171
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>2,948,831</u>	<u>1,662,108</u>

### (b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股之加權平均數，以假設所有可能具攤薄效應之普通股均獲轉換而計算。假設可換股債券已兌換為普通股，純利則予以調整以對銷利息支出減稅項影響。

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000 (重列)
<b>盈利</b>		
本公司股權持有人應佔溢利	54,798	55,171
可換股債券之利息支出(扣除稅項)	<u>—</u>	<u>—</u>
用於釐定每股攤薄盈利之溢利	<u>54,798</u>	<u>55,171</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	2,948,831	1,662,108
就以下作出調整：		
— 假設可換股債券已兌換(千股)	<u>426,036</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利之普通股之加權平均數(千股)	<u>3,374,867</u>	<u>1,662,108</u>

## 10. 貿易應收款項

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
貿易應收款項	7,968	9,382
減值	(925)	(1,738)
	<u>7,043</u>	<u>7,644</u>

本集團一般給予其貿易客戶介乎90至120日之信貸期。於接納任何新客戶前，本集團會應用內部信貸評級方法評估潛在客戶之信貸質素及界定客戶之信貸限額，賦予客戶之限額會進行定期檢討。

於報告期末，貿易應收款項按發票日期及扣除撥備為基準之賬齡分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
0至90日	4,076	5,460
91至180日	1,554	617
181至365日	685	831
1年以上	728	736
	<u>7,043</u>	<u>7,644</u>

## 11. 其他應收款項、預付款項及已付按金

	附註	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
其他應收款項		210	58
預付款項		594	164
收購附屬公司之按金	(i)	-	160,000
土地按金	(ii)	67,661	-
建築成本按金		12,351	-
其他		2,182	1,939
		<u>82,998</u>	<u>162,161</u>
於12月31日之賬面值		(81,212)	(495)
流動部分		<u>1,786</u>	<u>161,666</u>
非流動部分		<u>1,786</u>	<u>161,666</u>

- (i) 該結餘指就收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」) 100%股權而支付予獨立第三方之初步可退回按金。
- (ii) 該結餘指就收購位於湖南省之一幅土地用於物業開發而支付之按金。

## 12. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期為基準之賬齡分析如下：

	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
0至90日	<u>8,618</u>	<u>1,604</u>

## 13. 計息銀行及其他借貸

	實際 合約利率 %	到期日	2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
流動				
銀行貸款-有抵押(附註i)	3.75	按要求	1,613	1,789
其他借貸-有抵押(附註ii)	15	2012年9月	45,600	-
其他借貸-無抵押	15	2012年4月	<u>61,508</u>	<u>-</u>
			<u>108,721</u>	<u>1,789</u>
			2011年 HK\$'000	2010年 HK\$'000
分析：				
銀行貸款及透支須於下列期間償還：				
1年內			1,613	1,789
其他借貸須於下列期間償還：				
1年內			<u>107,108</u>	<u>-</u>
			<u>108,721</u>	<u>1,789</u>

- (i) 本集團之銀行借貸乃以本集團於香港之若干租賃土地及樓宇作抵押。
- (ii) 本集團之其他借貸乃以本公司授出之公司擔保及本集團於鵬豐國際有限公司(「鵬豐」)之100%權益作抵押。鵬豐為成都中發黃河實業有限公司(「成都中發」)之直接控股公司，而成都中發持有本集團之投資物業。

本集團計息銀行及其他借貸之賬面值與其公平值相若。

#### 14. 融資租約承擔

於年內，本集團租賃汽車作業務用途。有關租賃分類作融資租約，餘下租期為五年。有關所有融資租約承擔之利率於合約日期釐定為4.28%。此項租賃並無續約或購買權之條款及自動調整條款。並無就或然租金付款訂立任何安排。

	最低租約付款 2011年 HK\$'000	最低租約 付款之現值 2011年 HK\$'000
應付款項：		
1年內	1,246	1,034
1至2年	1,246	1,079
2至5年	3,530	3,319
	<hr/>	<hr/>
最低融資租約付款總額	6,022	5,432
	<hr/>	<hr/> <hr/>
未來融資費用	(590)	
	<hr/>	
應付融資租約淨額總值 分類為流動負債之部分	5,432 (1,034)	
	<hr/>	
非流動部分	4,398	
	<hr/> <hr/>	

## 15. 可換股債券

於2011年1月26日，本公司發行本金總額高達515,128,000港元及年票面息率為0.5%之可換股債券。債券持有人可選擇自債券發行日期起至2016年1月26日(包括該日)止期間，隨時按初步換股價0.345港元將有關債券轉換為本公司每股面值0.10港元之繳足普通股。本公司可透過向債券持有人發出10個工作天之事先書面通知，以現金按其本金額之100%贖回有關債券。任何未獲轉換之可換股債券將於2016年1月26日以其本金額之100%予以贖回。

已於綜合財務狀況表中確認之可換股債券乃計算如下：

	2011年 HK\$'000
年內已發行可換股債券之面值	515,128
權益部分	<u>(149,228)</u>
於發行日期之負債部分	365,900
年內可換股債券之轉換	(336,461)
利息支出(附註5)	10,858
應付利息	<u>(993)</u>
於2011年12月31日之賬面值	<u><u>39,304</u></u>

可換股債券負債部分之利息支出乃按實際利率法，對負債部分採用實際年利率7.698%計算。

## 16. 股東貸款

於2011年12月31日，本集團來自本公司主要股東鄭強輝先生(「鄭先生」)之貸款結餘14,640,000港元(2010年：無)為無抵押、按年利率1%計息及須於2012年4月或之前償還(惟包含按要求償還條款)。

## 17. 報告期後事項

- (a) 於2012年1月11日，本公司之間接全資附屬公司鵬豐國際有限公司與東莞市易豐實業發展有限公司訂立協議，以按30,000,000港元之代價購買於本集團附屬公司成都中發之餘下9.943%股權。
- (b) 於2012年2月2日，本公司按每一股經調整股份獲發一股發售股份之基準提呈公開發售。待資本重組生效後，本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股經調整股份獲發一(1)股發售股份(須於接納時繳足)之基準，按每股發售股份0.538港元之認購價，公開發售343,318,399股發售股份予合資格股東，以籌集約185,000,000港元(未扣除費用)。

## 管理層討論及分析

### 財務摘要

截至2011年12月31日止年度，本集團營業額由去年的126,566,000港元下跌56.9%至54,510,000港元。毛利亦跌至26,933,000港元(2010年：37,348,000港元)。中國的物業租務為本集團帶來16,529,000港元的貢獻(2010年：15,193,000港元)，特別是物業出售產生的收益為本集團帶來41,328,000港元的溢利。本集團的物業投資中，中國成都的商用物業因估值而產生26,532,000港元的收益。來自電影製作、發行及授權使用業務的營業額為16,279,000港元(2010年：88,947,000港元)，佔本集團營業額的30%。而來自電影菲林沖印業務的營業額則為21,702,000港元(2010年：22,426,000港元)。

本集團的股權持有人應佔溢利為54,798,000港元(2010年：55,171,000港元)。每股基本盈利為1.86港仙(2010年(重列)：3.32港仙)。董事局不建議就截至2011年12月31日止年度派付股息(2010年：無)。於2011年12月31日，本集團的手頭現金為48,133,000港元(2010年：64,764,000港元)。

於本年度內，本集團就於中國之外商獨資附屬公司之物業發展項目作出約35,813,000港元之資本承擔。其他承擔1,750,256,000港元主要為物業發展相關開支。

本集團因銀行及其他借貸、股東貸款及融資租約承擔而涉及撥充資本後之利息支出1,533,000港元(2010年：89,000港元)，以及因可換股債券而涉及撥充資本後之利息支出10,858,000港元。

### 業務回顧

於回顧年內，本集團主要於中國從事物業發展及投資，以及電影製作及相關業務。

### 物業發展及投資業務

#### 物業發展

截至2011年12月31日止年度，物業發展業務錄得除稅前虧損3,801,000港元(2010年12月31日：959,000港元)。

去年，本集團收購湖南九華國際新城開發建設有限公司(「湖南九華」)的全部權益，該公司擁有一幅位於湘潭市九華區的土地。如前所述，該土地用作開發「東方威尼斯」一期項目，即建造低密度住宅單位，並興建一間五星級酒店，目前工程正在施工當中。

儘管政府實施宏觀經濟調控，本集團對整體項目仍持樂觀態度，且預期有望錄得穩步增長。湘潭市獲選為兩型社會開發區，倡導在新城市化、新工業化及農業工業化模式下節約資源、保護環境的發展理念。隨著住宅業進入調整期，利用消費者對該地區的青睞，加上作為國家級經濟技術開發區的優勢地位，湖南九華憑藉獨特的發展定位吸引買家。

政府致力開發湘潭市，配套完善，基礎設施包括三條主幹高速公路及長沙黃花機場，距離湘潭市區半徑不到60公里。2010年年底，連接長沙、株洲及湘潭的城際鐵路網動工，預期將於四年內投入使用。城際鐵路開通後，往來該等城市將只需半個小時，有助提升長株潭城市群作為湖南省經濟發展引擎的地位。在政府優惠政策的支持下，憑藉優越的地理位置及便利的交通設施，該項目具備巨大潛力，有望於未來數年帶來豐厚收益。

有見香港物業價格的累積升幅，於2011年1月，本集團以44,093,000港元售出長輝工業大廈3樓全層及天台(包括天台的食水缸)。該物業位於香港九龍偉業街131-133號，總建築面積約為22,046平方呎。該物業於過往22年提供超過578%的投資回報(1989年：6,500,000港元)。為免於2011年3月11日完成交易後對本集團業務造成不必要的干擾，本集團已租回該物業，目前用於電影菲林沖印。

### **物業租務**

於回顧年度內，租金收入增加8.8%至16,529,000港元(2010年：15,193,000港元)，有賴中國成都的商用物業所帶來的貢獻。

於2012年2月，承租經營的百貨公司協商終止租賃協議，雙方協議百貨公司須支付賠償金人民幣6,500,000元，有關金額將於年內入賬。本集團現正為空置樓層物色新租客。

除2010年與一間髮型屋訂立的長期租賃外，本集團於上半年與一間卡拉OK營運商訂立為期10年的合約。

### **電影相關業務**

#### **電影製作**

截至2011年12月31日止年度並無發行任何電影。

於本年內，本集團繼續製作兩部新電影，分別為3D電影《大鬧天宮》及文藝電影《浮城》。電影《葉問》的男主角甄子丹將擔任電影《大鬧天宮》的主角，郭富城及周潤發將連袂主演。電影《大鬧天宮》以家喻戶曉的中國故事《西遊記》為題材，現正進行後期製作，經過多年籌備預期將於2013年暑假上映。

RED Digital Cinema為好萊塢頂尖的3D數碼設備供應商，為電影製作全過程提供一流且最先進的技術設備。該公司亦將《大鬧天宮》列為三部全球推薦影片之一，連同《加勒比海盜：驚濤怪浪》及《超凡蜘蛛俠》一道，在其與全球製作及發行合作夥伴共同舉辦的年度展銷會上重點推介。鑑於3D電影市場大行其道，本集團相信，該影片蘊含濃厚的中國傳統文化元素，料將吸引全球觀眾，有望繼《葉問》大獲成功後再創票房奇跡。

另一部文藝電影《浮城》以50年代為背景。該影片由嚴浩執導，由郭富城及楊采妮擔任主角，亦正進行後期製作，預期於2012年5月推出。本集團有信心該等兩部電影均會大受觀眾喜愛，並取得強勁票房。

### **電影菲林沖印**

儘管市場及觀眾對電影的需求下降，另加上數碼材料成本上漲的衝擊，菲林沖印業務仍在香港三間菲林沖印工廠中維持60%以上的市場佔有率，並錄得穩定營業額21,702,000港元，而去年則為22,426,000港元。經營溢利減至2,968,000港元(2010年(重列)：5,491,000港元)。

本集團緊貼數碼技術市場發展趨勢。本集團正尋找機會搬遷菲林沖印工廠。憑藉於電影菲林沖印業務累積的40多年經驗，本集團將繼續致力提供一流的錄音、混音、視訊及字幕製作等服務，以鞏固其於香港及東南亞電影沖印公司中的領先地位。

### **前景**

於中國的長線物業投資仍為本集團業務的重要支柱，為集團提供穩定的收入。由於預期人民幣有望升值，貨幣走勢將提升本集團中國物業項目的盈利情況。

中國快速推進城市化進程，而不僅僅局限於沿海地區。鑑於政府的戰略重點轉向實現二三線城市的城市化，本集團收購九華股權以抓緊二三線城市的發展潛力。「東方威尼斯」項目一期開發工程的住宅單位銷售及五星級酒店開業，將為本集團帶來巨大收入來源。

根據湖南省統計局發佈的2011年統計結果，湖南省物業市場表現穩定，物業開發商及買家的投資錄得溫和增長，增幅分別為29.1%及31.7%。我們相信，儘管全國實施宏觀經濟政策抑制樓市過熱，鑑於湘潭市擁有完善便利的交通基礎設施，加上湖南省對因沿海地區成本上升而有意遷至內陸的公司提供優惠政策，促使市場需求上升，該地區樓市依然繁盛。

此外，本集團的電影業務繼續在中國的新興市場中獲得裨益。在中國「十二五」計劃的戰略指導下，文化產業的改革發展如火如荼。硬件方面，根據國家廣播電影電視總局（「廣電總局」）發佈的數據，影院及銀幕數目分別增加約40%及50%，累計合共超過2,800間影院及9,200塊銀幕。隨著硬件條件升級，2011年全國票房收益較2010年亦飆升約29%，總票房收益約為人民幣13,100,000,000元，當中國產電影佔絕大部分，比例約達54%。

有見3D電影市場十分熱賣，本集團對由甄子丹、郭富城及周潤發主演的影片《大鬧天宮》寄予厚望。為確保影片質量及追求最先進技術，本集團亦延聘3D電影《阿凡達》、《加勒比海盜》及《星球大戰》的製作團隊為《大鬧天宮》進行製作。RED Digital Cinema對該影片大加讚賞，預期《大鬧天宮》將在大中華地區掀起新一輪熱潮，並有望席捲全球電影市場。

此外，文藝電影「浮城」亦預期將於2012年5月上映。由於電影製作為本集團的核心業務之一，亦為本集團貢獻較高比例的收益，故本集團將繼續製作迎合觀眾口味及緊跟市場潮流的高質素影片。

本集團銳意再創輝煌，將致力於進一步拓展兩大業務的市場佔有率，實現為股東增加價值的最終目標。懷著這樣的熱誠，本集團將繼續專注於拓展兩大業務分部：(i)電影製作及相關業務；及(ii)物業投資及發展，藉以擴大其市場佔有率。本集團將透過使用其於電影製作與物業投資及發展的專業技能，繼續在其現有業務運營上探索具有更大協同效益的商機。縱觀不斷變化的宏觀環境，管理層有信心，透過對其運營不斷作出改進，兩大業務將繼續獲取盈利，為股東帶來最佳回報。

## 股息

董事不建議就截至2011年12月31日止年度派付末期股息（2010年：無）。

## 流動資金及財務資源

於2011年12月31日，本集團的權益總額為1,094,971,000港元(2010年(重列)：509,707,000港元)。負債比率(按計息銀行及其他借貸、股東貸款、融資租約承擔及可換股債券除以權益總額計算)為0.153(2010年：0.003)。

流動資產淨值為424,439,000港元(2010年：59,432,000港元)及流動資產為585,455,000港元(2010年：82,747,000港元)。流動負債為161,016,000港元(2010年：23,315,000港元)，即流動比率(按流動資產除以流動負債計算)為3.64(2010年：3.55)。

於2011年12月31日，本集團的現金及銀行結餘為48,133,000港元(2010年：64,764,000港元)。

## 借貸及銀行信貸

於2011年12月31日，本集團的未償還借貸及可換股債券為168,097,000港元(2010年：1,789,000港元)。

## 對沖

於2011年12月31日，並無金融工具用作對沖(2010年：無)。

## 集團資產抵押

於2011年12月31日，本集團的借貸乃以賬面值為99,561,810港元(2010年：無)的本集團附屬公司鵬豐國際有限公司的100%股權、賬面淨值為809,000港元(2010年：3,337,000港元)的若干租賃土地及樓宇及持作出售物業以及賬面淨值為7,714,000港元(2010年：無)的汽車作擔保。

## 重大訴訟

於2011年12月31日，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁。

## 僱員及薪酬政策

截至2011年12月31日止年度的員工成本為15,628,000港元(2010年：14,079,000港元)，增幅達11%。本集團於2011年年底僱用90名(2010年：71名)員工，當中47人屬電影菲林沖印部門。僱員薪酬乃維持於具競爭力水平，而花紅則酌情授出。

## 外匯風險

本集團的資產及負債主要以港元、美元及人民幣計值。本集團並無重大外匯匯率波動風險，但會密切監察市場，並於必要時採取適當調整及措施。

## 資本開支

截至2011年12月31日止年度，本集團的資本開支為28,756,000港元(2010年：5,802,000港元)。

## 收購及出售附屬公司及聯營公司

本集團已訂立協議，以700,000,000港元的代價收購一家間接全資附屬公司湖南九華，以進行物業開發業務。此項收購已於2011年1月26日完成。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於回顧年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 遵守上市規則之企業管治常規守則

於截至2011年12月31日止年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之所有守則條文。

## 審核委員會

本公司審核委員會已會同本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所檢討本集團所採納之會計政策及慣例及截至2011年12月31日止年度之綜合業績，並認為綜合業績乃遵照適用之會計標準、聯交所及法定要求，並經已作出足夠之披露。審核委員會由本公司三名獨立非執行董事組成，分別為鄧炳森先生、徐沛雄先生及朱濤先生。審核委員會主席在財務事項上擁有專業資格及經驗。

## 於聯交所網站刊登詳細全年業績

上市規則規定之本公司所有財務及其他相關資料將於適當時候在聯交所網站上刊登。

## 鳴謝

本人謹代表董事局，向本集團盡忠職守之全體員工致以衷心感謝。此外，本人亦向本公司各位股東及投資者一直以來的支持致以由衷謝意。

承董事局命  
中國東方實業集團有限公司  
主席  
金磊

香港，2012年3月30日

於本公佈發表日期，董事局由六名董事組成。執行董事為金磊先生(主席)、羅琦女士(行政總裁)及許偉利先生；而獨立非執行董事為鄧炳森先生、徐沛雄先生及朱濤先生。

\* 僅供識別